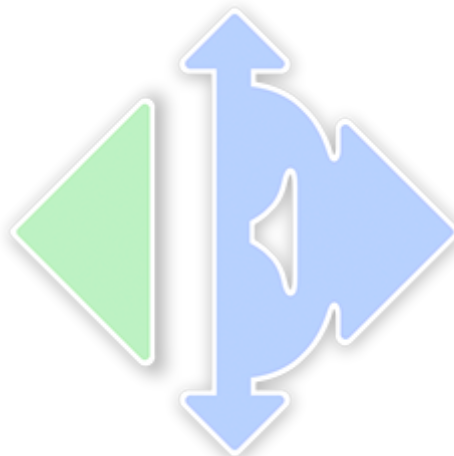


Enebolig m/u.etg  
 HANEVOLDVEIEN 26E  
 1383 Asker



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Geir A.B. Randen**

Dato: 17/06/2024

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

---

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

---

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

---

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

---

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

---

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

---

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

---

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

---

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

---

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:13, Bnr: 66
<b>Hjemmelshaver:</b>	Endre N. Hove og Parisa Afshin
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	1947 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	-
<b>Adkomst:</b>	Privat stikkvei fra kommunal vei
<b>Vann:</b>	Kommunal
<b>Avløp:</b>	Kommunal
<b>Regulering:</b>	-
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggear:</b>	1969

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	12.06.2024
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var gråvær og ca. +14 grader C. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshavere
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 3

## OM TOMTEN:

Stor eiet tomt. Dels naturtomt og dels opparbeidet tomt med plen og noe beplantning. Asfaltert gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, samt støttemur i granitt. Den ligger landlig og barnevennlig til i enden vei. Kort avstand til Asker sentrum

**OM BYGGEMETODEN:**

Enebolig fra 1969, oppført på grunnmur av betong. Antatt støpt såle mot grunn. Etasjeskiller av tre antatt isolert etter eldre krav. Det er krypkjeller på deler av boligen. Dekke av porebetongelementer. (Under hybel)  
Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål. I

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand ihht alder. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Tilstandsgrad er dels satt pga alder på bygningsmassen og retningslinjer ,ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Lukket ildsted i hybel  
Lukket ildsted stue 1.etg 2020  
Varmekabel på bad  
Varmepumpe luft-luft bolig 1.etg 2016, samt underetasje (ukjent alder)

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Kommunale opplysninger innhentet fra Ambita.no.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

U.etg:

VEGGER: Trepanel, pusset mur, og malte plater på vegger, tapet/strie, malt mur/betong.

HIMLING: Malte slette plater, tak-ess

GULV: Laminat, parkett, fliser på bad

1.etg:

VEGGER: Stående trepanel, plater, tekstil og tapet, fliser på bad.

HIMLING: Trepanel, tak-ess, malte slette plater

GULV: Parkett, fliser på bad, tregulv

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert mindre retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 10 mm kjøkken/stue 1.etg, 17 mm i u.etg hybel.\*Stikkmålinger av

gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
U.etg	79*			40	79	
1.etg	86			13	86	
SUM BYGNING	165			53	165	
SUM BRA	165					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Garasje		46*				
Uthus		13				
SUM BYGNING		59				
SUM BRA	59					

**BRA-i:**

U.etg:  
 Soverom, kjøkken , stue, bad, åpent vaskerom, hall  
 1.etg:  
 2 soverom, bad, kjøkken og stue

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og Srom.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

\*Hybel er ca 44 m<sup>2</sup>. (ikke byggemeldt)

\*Garasje 36 m<sup>2</sup>+ bod i garasje på 10m<sup>2</sup>

Uthus står delvis på naboens eiendom.

## **GARASJE / UTHUS:**

Frittstående garasje på 46 m<sup>2</sup> med støpt såle/ringmur i betong på mark. Bindingsverk i tre og liggende kledning, saltak i tre med yttertekking i betong takstein.

Det er 1 leddport med elektrisk portåpner. El-billader. Varmepumpe 2023. Loftetasjen på garasjen er innredet som et kontor/loftstue. (Ikke målbart areal, men gulvareal er 31m<sup>2</sup>). Det er en innvendig bod i garasje med trapp opp til loft på 10m<sup>2</sup>. Ikke tilstandsvurdert.

\*Hjemmelshaver opplyser om at garasjen er isolert. Dette kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Innvendige arbeider er gjort på egeninnsats.

Eldre uthus/redskapsbod med reisverk, etasjeskiller og kledning i tre på støpte pilarer. Saltak med betongtakstein. Ikke tilstandsvurdert.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Geir A.B. Randen**

Takstmann og tømrer

---

17/06/2024



Geir A.B. Randen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Grunnmur oppført i betong. Deler av boligen har krypkjeller med tilgang fra utsiden. Ukjent alder på drenering/fuktsikring.

\*Ref.tidligere eier/takst så ble det lagt ny drenering i 2005. (Ikke dokumentert)

**Merknader:** -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det mangler stedvis topplast på grunnmursplast. Dette kan føre til økt fuktbelastning mellom tettesjikt og grunnmur.

-Utvendig rist i gårds plass klarer ikke å holde unna alt vann ved store nedbørmengder. Det kan i enkelte tilfeller bli økt fuktbelastning mot grunnmur. Tiltak bør utføres.

\*Ref tidligere takst/opplysning gitt ved forrige salg, så ble kjellergulvet senket ved etablering av vaskerom, trapperom(2014-2015)

\*Vær oppmerksom på at eldre betongkonstruksjoner ofte ble støpt uten plast/tettesjikt mot grunnen. Det kan av den grunn forekomme kapillærsug av fuktighet selv om dreneringen /grunnmursplasten er utbedret i nyere tid. Det er viktig å ikke benytte organisk materiale mot gulv og vegger som kan få forhøyet fuktinnhold, med fare for fukt og råteskader.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år

TG 2:

Settes på bakgrunn av manglende topplast på grunnmursplast. (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon)

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

**TG 1** 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Krypkjeller i betong med etasjeskille i porebetong. (ingen/liten risiko for fukt/råteskader)



**Merknader:** -Ingen dampsperre mot grunn.

-Påvist 2 ventiler i vegg

-Synlige vann og avløpsrør

-Det virket tørt og luftig på befaringsdagen.

### TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er asfaltert inntil grunnmur på NORD side. Terreng heller mot VEST og ØST med et svakt fall mot grunnmur enkelte steder. Det er vegg mot NORD som er helt inntilfylt. Vegger mot VEST og ØST er delvis inntilfylt.

**Merknader:** - Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

(NS 3600:2018, flatt fall tilsier TG 2, fall mot terreng gir TG 3)

TG 3:

Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsutbedring har tatt utgangspunkt i at det lages en avløpsrenne/kil av asfalt e.l. som vil hindre direkte fuktpåkjenning mot mur.

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Kledningen er trolig fra byggeår.

\*Ref. tidligere takst så ble huset malt utvendig i 2013

**Merknader:** -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist generell værslitasje, enkelte steder med antydning til svertesopp

-Det er påvist råteskade i enkelte hjørnebord. Bør utbedres

-Noe avflassing av maling på vindskier mot VEST

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

\*TG 3 gis ved store skader, mye råte eller behov for oppgradering/utskiftning av store deler. Jeg har valgt å sette TG 2 på bakgrunn av at råteskader dreier seg kun om mindre deler.

TG 2:

Råteskade, svertesopp på enkelte kledningsbord/hjørnebord



### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass med varierende årstall. 1.etg.: 5 stk 1985, 1 stk, 1984, 1 stk 2010, 1 stk 1968, terrassedør 1968, U.etg: 2 stk 2019, ukjent årstall 3 stk, terrassedør 2019.

Ukjent årstall på ytterdører.

**Merknader:** Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

-Enkelte vinduer bør justeres for bedre funksjon

-Det er påvist noe avflassing av overflatebehandling.

-Liten klaring mellom listverk/omramming og vannbrett

-Ytterdør 1.etg er noe trekkfull og trenger en justering

-De eldste vinduene er preget av "skader"/merker etter kondensvann. (Har ofte sammenheng med at kun er naturlig ventilasjon i boligen)

Vinduer og dører fremstår ellers godt vedlikeholdt!

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene



### 4. Tak

## TG 1

## 4.1 Takkonstruksjon, taktekkning og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er påvist fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
- Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak i trekonstruksjoner (Takstoler). Tekket med rupanel, papp, sløyfer og lekter under takstein. Skorstein over tak.  
\*Ref. tidligere takst så ble det lagt om tak i 2006

- Merknader:** -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.
- Det er påvist luftespalte i raft samt ventiler i gavler
  - Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere skorstein over tak pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)
  - Taktekking er ikke mulig å inspisere 100% da den ligger under takstein.
  - Det er påvist eldre fuktskjolder ved takhatt. Tørt på befaringsdagen. Bør holdes under oppsyn for å evt avdekke lekkasje.
  - Ventiler i begge gavler.
  - Hjemmelshaver monterte Exodraft røyksuger på skorstein i 2023, for å bedre trekk i pipen

## TG 2

## 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)

- Undertaket antas å være i fra byggeår
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekkning.
- Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Konstruksjonen bygget opp med rupanel, papp, sløyfer, lekter og tekkning med betongtakstein.  
Renner og nedløp i plastbelagt stål.

- Det mangler snøfangere på takflaten.
- \*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

**Merknader:** -Det er ikke opplyst når taket ble tekket. Avvik kan forekomme.

Forventet tid for omlegging av tak med betongtakstein 30-60 år. (NS 700.320)

TG 2:

Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at takstein er ru, med en takvinkel på 22 grader.)

Erfaringsmessig så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra denne takvinkel med denne type tekkning. Det kan likevel være klimatiske forhold som kan utløse et snøras.



## 5. Loft

## TG 1

## 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.  
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.  
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.  
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke i stue. Det er delvis gangbart på kaldtloft.

**Merknader:** -Det foregår etterisolering av kaldtloft som ikke er ferdigstilt.  
-Kaldtloft fremstår luftig og godt ventilert

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

## TG 1

## 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.  
Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.  
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.  
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.  
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1. Veranda i betongkonstruksjon med fliser i 1.etg med utgang fra stue. Glassrekkverk. (2014)
2. Terrasse i trekonstruksjoner på terreng mot SØR. (Egeninnsats 2020.)

**Merknader:** -Det er påvist noe svikt i understøttelse på det ene hjørnet på terrasseplating. Bør utbedres.  
-Bom i et par fliser på veranda.

For øvrig normal bruksslitasje..

**7. Våtrom****7.1 Bad u.etg**

## TG 2

## 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.  
Det er påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad, malte plater i himling (2004)  
120 cm profilert innredning med vask og ettgreps armatur.  
Speil på vegg med sideskap og lysarmatur.  
Dusjhjørne med svingbare glassdører. (2020)  
Frittstående WC  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i tre  
Elektrisk avtrekksvifte på vegg, samt ventil i yttervegg

- Merknader:** -Det er påvist sprekk i i hjørne mot gang. Ukjent årsak  
 -Riss i fuger, samt tegn til svertesopp  
 -Bom i flis

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av bom i flis (avvik NS 3600:2018)

Tegn til svertesopp

Sprekk i fuger



#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabel.

**Merknader:** -Fall på gulv er målt med laser til 29 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. (93mm opp til nivå ved dørterskel. Baderomsgulvet er bygget lavere enn tilstøtende rom, slik at faren for å få vann inn i tilstøtende rom er minimal.)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

-Bom i flis

-Det er sprekk i elastisk fugemasse i overgang vegg/gulv. Dette kan indikere at det har vært bevegelse i konstruksjonen og gi utett membran/tettesjikt.

TG 2:

Bom i flis

Riss i elastisk fugemasse mellom gulv/vegg under innredning



### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra INGEN DOKUMENTASJON

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Sluk i plast

**Merknader:** Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet.

-Ikke mulig å påvise membran i sluk

-Det ble foretatt søk etter fukt på overflater. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen. (Denne målemetoden kan ha avvik)

\*Hullboring er ikke foretatt pga konstruksjonsmessige årsaker.

Det kan anbefales å etablere en lukket løsning for dusjing for sikrere bruk.

TG 2:

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk.

Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring



## 7.2 Bad 1.etg

### TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med trepanel i himling. (ukjent alder)  
 120 cm innredning med vask og ettgreps armatur. Høyskap  
 Speil på vegg med sideskap  
 Lukket dusjkabinett  
 Frittstående WC

**Merknader:** -Åpningsbart vindu er eneste løsning for avtrekk/utskiftning av fuktig luft. Bør etablere mekanisk/elektrisk avtrekksvifte for bedre/raskere utskiftning av fuktig luft.  
 -Hull i vegger etter eldre inventar. (tettet med fugemasse)  
 -Vindu i våtsonen er beskyttet av direkte vannsprut fra dusjkabinett

Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)  
 Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 3:  
 Manglende ventilasjon/avtrekk (Avvik NS 3600:2018)

#### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabel.

**Merknader:** -Det er ingen fall på gulvet som leder mot sluk  
 -Det er ikke luftespalte i dørterskel.

Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. ( Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:  
 Avvik på fall.

#### TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra INGEN DOKUMENTASJON
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert

- Merknader:** -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet.  
 -Ikke mulig å påvise membran i sluk, da sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon. (Ligger langt under dusjkabinett)  
 -Det ble foretatt søk etter fukt, med pigger i tresvill, stender i tilstøtende rom. Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.  
 -Hjemmelshaver opplyser om at det ble satt inn dusjkabinett i 2021

Det kan anbefales å fortsette bruken av lukket løsning for dusjing for sikrere bruk.  
 Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk.

Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken Hybel

**TG 2** 8.1 Kjøkken Hybel

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken av ukjent alder

Lett profilerte fronter

Benkeplate i tre

Keramisk topp

Ventilator i veggskap med kullfilter

Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap

Int. komfyr

**Merknader:** -Godt vedlikeholdt kjøkken.

-Det er fuktmerker i parkett ved dør.

TG 2:

Eldre fuktmerker i gulv

Kullfilter i ventilator ansett som avvik ihht NS 3600:2018

### 8.2 Kjøkken 1.etg

**TG 1** 8.2 Kjøkken 1.etg



Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2011

Profilerte fronter

Benkeplate i tre, delvis flislagt over benk

90 cm keramisk topp med galssplate på vegg (2024)

Ventilator på vegg med direkte avkast

Integrert oppvaskmaskin, komfyr (2021), kaffemaskin og micro

Frittstående side by side kjøl-/frysenskap. (ikke tilkoblet vann)

Kjøkkenøy med spise plass

**Merknader:** Kjøkken i direkte tilknytning til stue.

Ingen merknader

(Hvilke hvitevarer som medfølger ved salg må avklares med selger/megler.)

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Innredet rom

#### TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Innredet rom i underetasje består av entrè, stue, 1 soverom, bad, åpen vaskeromsløsning, lagerplass

\*Ref. tidligere takst så ble "vaskerom" etablert 2014/2015

**Merknader:** Godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje ihht alder.

-Det er nivåforskjell mellom gulv i hybel og gulv i hoveddelen.

#### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Parkett, laminat og fliser på gulv.

**Merknader:** Overflater med normal bruksslitasje.

-Det ble påvist forhøyede fuktverdier i parkettbord på gulv mot VEST i hoveddelen. Årsak ikke kjent. Det ble målt 30,6 vektprosent vann med pigger i tre. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-Noe svikt i gulv på enkelte steder. (oppbygging av gulv er ikke kjent)

\*Ytterligere undersøkelser bør foretas for å avdekke eventuelle følgeskader/årsaksammenheng

TG 2:

Velges da det er påvist skadelig fukt med fare for fuktskader. (avvik ihht NS 3600:2018)

Ytterligere undersøkelser bør foretas.



### TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rom i u.etg med lufteventiler i enkelte vegger, samt spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

**Merknader:** -Det ble ikke boret hull og fuktmålt i vegg under terreng da det kun er synlige murvegger. Ingen synligetegn til saltutslag/skader. (vegger er malt i nyere tid)

-Enkelte ventiler i vegger var lukket på befaringsdagen. Dette hindrer luftsirkulering og utskiftning av luft i boligen.

-Ventilasjon er i henhold til datidens byggeskikk.

## 10. VVS

### TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann-/avløpsrør og sluk i plast. (Nytt 2015 ref tidligere takst)  
 Det er lagt opp nytt kommunalt vann og avløp i boligen. (Pålegg fra kommunen)

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.  
 -Stoppekran i u.etg. Testet OK! (Mangler merking)  
 -NB. Den ene stoppekranen har manglende funksjon. Ikke mulig å stenge med alminnelig håndkraft. Bør sjekkes av fagfolk.  
 -Ellers ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.  
 -WC u.etg fra 2020  
 \*Hjemmelshaver opplyser om at det er en avløpspumpe i tilknytning til VA-anlegget. Det tilkommer service kostnader på denne.

Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på fagområdet VVS. På generelt grunnlag så anbefales en gjennomgang av VVS med autorisert personell.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år  
 Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018  
 Det er påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder av merket Oso Hotwater Saga Expansion SE 200-2kW Volum 194 liter.

**Merknader:** -Bereder er plassert på flislagt gulv med sluk under trapp.  
 -Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil. Bør ha tilsyn av fagperson.

TG 2:  
 Vurderes på bakgrunn av avdrypp/lekkasje på bereder



## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk vifte på kjøkken og bad i u.etc, ellers naturlig avtrekk og tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i enkelte vinduer.

\*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

**Merknader:** Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan allikevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilering.

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 29.09.2022

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår/oppgradert 2003

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trapperom

**Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Mindre avvik etter el-tilsyn er lukket.

-Varmekabler er ikke funksjonstestet.

-Downlights er ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæringer for diverse utførte el-arbeider som hjemmelshaver har fått utført er fremvist.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

---

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

---

-Det er fremlagt godkjente tegninger. (Datert 08.10.1968). Disse har store avvik sett i forhold til dagens plan og fasader.

-Støttemur ved parkeringsplass er ikke byggemeldt.

-Hybel er ikke byggemeldt, hjemmelshaver bruker arealet selv og den leies ikke ut pdd.

-Det mangler håndløper i trapp, samt at det er lav høyde i gangbanen nederst i trappen. Fare for å skalle.

-Støttemurer og utvendig trapp mangler rekkverk.

-Ferdigattest garasje 27.05.2020

-Det ble anlagt nytt vann og avløp i 2018

-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Settes på bakgrunn av manglende toppliste på grunnmursplast. (Avvik ihht NS 3600:2018 Symptom på manglende funksjon) Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
2.1	Yttervegger
	Råteskade, svertesopp på enkelte kledningsbord/hjørnebord
3.1	Vinduer og ytterdører
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje på de eldste vinduene./dørene
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglede snøfangere på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Det er tatt vurdering av at takstein er ru, med en takvinkel på 22 grader.) Erfaringsmessig så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra denne takvinkel med denne type tekking. Det kan likevel være klimatiske forhold som kan utløse et snøras.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av bom i flis (avvik NS 3600:2018) Tegn til svertesopp Sprekk i fuger
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Bom i flis Riss i elastisk fugemasse mellom gulv/vegg under innredning
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Avvik på fall.
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd, men badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. Ingen dokumentasjon på membran /fuktsikring
8.1	Kjøkken Hybel Kjøkken Hybel
	Kullfilter i ventilator ansett som avvik ihht NS 3600:2018 Eldre fuktmerker i gulv
9.1.2	Innredet rom Gulvets overflate
	Velges da det er påvist skadelig fukt med fare for fuktskader. (avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
10.2	Varmtvannsbereder
	Vurderes på bakgrunn av avdrypp/lekkasje på bereder

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.3	Terrengforhold
	Settes da fall på terreng mot grunnmur er et avvik ihht NS 3600:2018. Kostnadsutbedring har tatt utgangspunkt i at det lages en avløpsrenne/kil av asfalt e.l. som vil hindre direkte fuktpåkjenning mot mur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Manglende ventilasjon/avtrekk. (Avvik NS 3600:2018)
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000